TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH CÀ MAU

CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Bản án số: 92/2018/DS-PT
Ngày: 10 -5 - 2018
V/v tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH CÀ MAU

- Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Hà Thanh Hùng
Các Thẩm phán: Ông Hồ Minh Tấn
Ông Huỳnh Văn Yên

- Thư ký phiên tòa: Bà Lâm Ngọc Trâm là Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thúy Hồng - Kiểm sát viên.

Ngày 10 tháng 5 năm 2018, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 33/2018/TLPT-DS ngày 02 tháng 3 năm 2018 về việc "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất".

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 04/2018/DSST ngày 25 tháng 01 năm 2018 của Tòa án nhân dân huyện Phú Tân bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 81/2018/QĐ-PT ngày 06 tháng 4 năm 2018 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Phan Bình T (Phan Quyết T), sinh năm 1963.

Cư trú: Ấp Đ, xã T, huyện P, tỉnh Cà Mau.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Phan Quyết Đ, sinh năm 1989 (Văn bản ủy quyền ngày 16 tháng 4 năm 2018 - có mặt).

Cư trú: Ấp Đ, xã T, huyện P, tỉnh Cà Mau.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Luật sư Ngô Đình C – Luật sư của Văn phòng Luật sư Ngô Đình C thuộc Đoàn Luật sư tỉnh Cà Mau.

- *Bị đơn:* Ông Phan Hòa N, sinh năm 1966 (có mặt).

Cư trú: Ấp Đ, xã T, huyện P, tỉnh Cà Mau.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn: Luật sư Lê Thanh T– Luật sư của Văn phòng Luật sư Lê Thanh T thuộc Đoàn Luật sư tỉnh Cà Mau.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

1. Bà Nguyễn Thị Đ, sinh năm 1965

Cư trú: Ấp Đ, xã T, huyện P, tỉnh Cà Mau.

Người đại diện theo ủy quyền cho bà Đ: Ông Phan Quyết Đ – sinh năm 1989 (Văn bản ủy quyền ngày 16/4/2018 - có mặt)

Cư trú: Ấp Đ, xã T, huyện P, tỉnh Cà Mau.

2. Bà Huỳnh Thị N, sinh năm 1968

3. Chị Phan Thị Kiều P, sinh năm 1993

4. Anh Phan Tấn Đ, sinh năm 1996

5. Chị Lữ Thị Chúc L, sinh năm 1996

Cùng cư trú: Ấp Đ, xã T, huyện P, tỉnh Cà Mau.

Người đại diện hợp pháp của bà Huỳnh Thị N, chị Phan Thị Kiều P, anh Phan Tấn Đ và chị Lữ Thị Chúc L: Ông Phan Hòa N, sinh năm 1966 (Văn bản ủy quyền ngày 05 tháng 5 năm 2016; ngày 11 tháng 01 năm 2018, ngày 22 tháng 01 năm 2018 và ngày 24 tháng 01 năm 2018 - có mặt).

- *Người kháng cáo:* Nguyên đơn là ông Phan Bình T và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Nguyễn Thị Đ.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn trình bày: Ông Phan Bình T có một phần đất tọa lạc tại ấp Đ, xã T, huyện P, tỉnh Cà Mau được Ủy ban nhân dân huyện Cái Nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số D 0854751 ngày 17/01/1994. Do ông có nhu cầu chuyển quyền sử dụng đất của ông cho các con nên vào năm 2013 ông Phan Hòa N có cho ông biết việc ông Phan Hòa N có quen với cán bộ làm thủ tục sang tên quyền sử dụng đất và ông Phan Hòa N đề nghị ông để cho ông N thực hiện giúp các thủ tục sang tên, ông đồng ý. Khi đề nghị sự việc trên thì ông Phan Hòa N có đưa cho ông 05 bộ hồ sơ nhưng chưa ghi thông tin và ông Phan Hòa N hứa là sẽ điền thông tin các con của ông vào đầy đủ vì cho rằng do cán bộ văn phòng bận nên chưa đánh máy được nội dung trên. Do tin tưởng ông Phan Hòa N nên ông đã ký vào các hợp đồng và đưa các giấy tờ tùy thân cùng giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Phan Hòa N làm thủ tục sang tên cho các con của ông. Nhưng sau đó, ông Phan Hòa N không chuyển tên sang cho các con của ông đầy đủ mà chỉ có 04 bộ hồ sơ, còn lại 01 bộ hồ sơ ông Phan Hòa N tự ghi tên ông N vào hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và làm thủ tục chuyển nhượng. Nay ông yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng nêu trên do có sự lừa dối và buộc ông Phan Hòa N, bà Huỳnh Thị N ngừng canh tác, tháo dỡ toàn bộ nhà cửa vật kiến trúc trên phần đất để trả lại đất cho ông theo đo đạc thực tế là 22.005 m^2 phần đất tọa lạc tại ấp Đ, xã T, huyện P, tỉnh Cà Mau.

Bà Nguyễn Thị Đ thống nhất nội dung khởi kiện của ông Phan Bình T.

Ông Phan Hòa N trình bày: Phần đất đang tranh chấp là của ông bà nội của ông cho cha ông là ông Phan Văn B, cho trước năm 1975. Do ông và cha của ông đi nước ngoài, nên phần đất trên được giao cho ông Phan Bình T quản lý canh tác thay cho cha con ông và đứng tên hộ trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đến năm 1992 ông về định cư ở Việt Nam, do ông có nhu cầu nhận lại đất để canh tác nên năm 1995 ông Phan Bình T giao lại toàn bộ phần đất trên cho ông. Năm 2008, thân tộc có biên bản họp để xác định phần đất trên là của ông và ông Phan Bình T có trách nhiệm thực hiện việc xác lập lại thủ tục quyền sử dụng đất để trả lại cho ông đứng tên. Nhưng vì tình cảm chú cháu nên chưa thực hiện việc chuyển tên quyền sử dụng từ ông Phan Bình T sang cho ông. Đến năm 2013, ông T buộc ông phải trả cho ông Phan Bình T 300.000.000 đồng mới chấp nhận sang tên cho ông. Từ đó, ông phải đã trả cho ông Phan Bình T 300.000.000 đồng và ký tên để xác lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vào ngày 17/01/2013. Việc ông giao tiền không có làm biên nhận. Đối với việc ông T cho rằng ông làm hộ hồ sơ

chuyển tên quyền sử dụng đất cho con ông Phan Bình T, ông không thừa nhận và ông không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Phan Bình T. Đồng thời, ông đại diện theo ủy quyền của bà Huỳnh Thị N, anh Phan Tấn Đ, chị Phan Thị Kiều P và chị Lữ Thị Chúc L cũng không chấp nhận theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 04/2018/DSST ngày 25 tháng 01 năm 2018 của Tòa án nhân dân huyện Phú Tân đã quyết định:

Bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Phan Bình T về việc hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được lập ngày 17/01/2013 giữa ông Phan Bình T, bà Nguyễn Thị Đ với ông Phan Hòa N, bà Huỳnh Thị N.

Ngoài ra án sơ thẩm còn tuyên về chi phí thẩm định, án phí và quyền kháng cáo của đương sự.

Ngày 01 tháng 02 năm 2018, ông Phan Bình T và bà Nguyễn Thị Đ có đơn kháng cáo yêu cầu sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Tại phiên tòa phúc thẩm ông Đến là người đại diện ông T, bà Đẹp giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau đề nghị không chấp nhận kháng cáo và giữ nguyên bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện Phú Tân.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Nguyên đơn là ông Phan Bình T và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Nguyễn Thị Đ có đơn kháng cáo cho rằng Tòa án cấp sơ thẩm vi phạm thủ tục tố tụng, chưa xem xét vụ án một cách toàn diện vụ án, không triệu tập những người có liên quan như: ông Ngô Minh C, ông Phạm Công H và ông Nguyễn Thanh P, ông Phan Văn B, ông Nguyễn Tấn N, bà Phan Thị P vào tham gia tố tụng. Thấy rằng, cấp sơ thẩm đã thu thập đầy đủ những chứng cứ và thể hiện rõ trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và đủ chứng cứ để đánh giá và kết luận nên việc có triệu tập hay không những người theo yêu cầu của nguyên đơn đến tại phiên tòa không làm ảnh hưởng đến quá trình giải quyết vụ án cũng như quyền lợi của các bên đương sự, do vậy việc không triệu tập người theo yêu cầu của nguyên đơn là không vi phạm tố tụng.

Đồng thời theo yêu cầu của nguyên đơn việc tranh chấp là hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nên phạm vi khởi kiện là hợp đồng chuyển nhượng do đó cấp sơ thẩm không đưa ông Phan Văn B tham gia tố tụng là phù hợp.

[2] Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên và bị đơn thống nhất nội dung đôi bên tranh chấp là hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Vì vậy, việc cần xem xét là tính hợp pháp của việc thiết lập hợp đồng và thực hiện hợp đồng.

Xem xét hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký kết giữa ông Phan Bình T, bà Nguyễn Thị Đ với ông Phan Hòa N được ký kết vào ngày 17/01/2013. Hợp đồng được công chứng, chứng thực tại UBND xã Tân Hải, huyện Phú Tân, tỉnh Cà Mau phù hợp theo quy định tại Điều 689 của Bộ luật Dân sự năm 2005 và điểm a khoản 3 Điều 167 của Luật Đất đai năm 2013. Tuy nhiên ông Phan Bình T, bà Nguyễn Thị Đ cho rằng bị ông Phan Hòa N lừa dối khi ký kết. Tại phiên tòa vị luật sư bảo vệ nguyên đơn cho rằng khi ký các hồ sơ khác để làm thủ tục

chuyển cho những người con ông T, ông N đã đưa thêm hồ sơ thiết lập việc chuyển nhượng đất cho ông do ông T, bà Đẹp không thấy nên ký. Thấy rằng hợp đồng là bản đánh máy vi tính và được in sẵn tên Phan Hòa N, điều đó có nghĩa khi ký kết bản hợp đồng đã có tên ông N, việc cho rằng khi ký do thiếu thận trọng, do tin không đọc lại hợp đồng, không biết sự lừa dối của ông N… Tất cả những nội dung này ông Phan Bình Tvà bà Nguyễn Thị Đ không cung cấp được chứng cứ nào để chứng minh. Kết luận giám định số 70-GD-2015 ngày 28/7/2015 của Phòng Kỹ thuật hình sự - Công an tỉnh Cà Mau đã xác định chữ viết tên, chữ ký trong hợp đồng là do ông Phan Bình Tvà bà Nguyễn Thị Đ tự viết và ký ra. Đồng thời, tại văn bản phúc đáp số 162/PĐ-CAH-CSHS ngày 29/12/2015 của Công an huyện Phú Tân xác định không có việc ông Phan Hòa N giả mạo trong các giấy tờ, tài liệu, không có hành vi gian dối để chiếm đoạt tài sản của ông Phan Bình T, nên Công an huyện Phú Tân đã ra quyết định không khởi tố vụ án hình sự.

Xét về quá trình sử dụng đất, các đương sự đều thừa nhận ông Phan Hòa N đã quản lý, sử dụng ổn định phần đất từ 1995 và trong quá trình sử dụng ông Phan Hòa N đã nhận chuyển nhượng phần đất của bà Trần Thị L để có đường xổ nước, phục vụ cho sản xuất cải tạo đất lâu dài, san lấp mặt bằng, cất nhà kiên cố, trồng cây lâu năm và nhiều công trình khác. Ông Phan Bình T và những người trong thành viên gia đình đều ở gần đó và biết những sự việc xảy ra trong suốt quá trình sử dụng đất nhưng ông không có ý kiến phản đối. Điều này cũng được những người tại địa phương biết sự việc và thùa nhận có xảy ra trong thực tế.

Từ những phân tích nêu trên cho thấy Tòa án cấp sơ thẩm bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là phù hợp.

[3] Đối với số tiền 300.000.000 đồng, bị đơn cho rằng đã giao trả cho nguyên đơn để nhận chuyển nhượng đất; nguyên đơn không thừa nhận, song bị đơn không yêu cầu nhận và nguyên đơn cũng không đặt ra. Tòa án cấp sơ thẩm không xem xét là phù hợp. Các đương sự cũng không có kháng cáo về số tiền 300.000.000 đồng nên cấp phúc thẩm không đề cập xem xét.

[4] Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện cho ông T, bà Đ không có chứng cứ mới để chứng minh cho yêu cầu kháng cáo, do đó không có cơ sở chấp nhận kháng cáo, cần giữ nguyên bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện Phú Tân là phù hợp.

[5] Những nội dung không kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực từ thời điểm hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

[6] Án phí dân sự phúc thẩm ông T, bà Đ phải chịu theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

Không chấp nhận kháng cáo của ông Phan Bình T và bà Nguyễn Thị Đ. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 04/2018/DS-ST ngày 25 tháng 01 năm 2018 của Tòa án nhân dân huyện Phú Tân.

Bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Phan Bình T về việc hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được lập ngày 17/01/2013 giữa ông Phan Bình T, bà Nguyễn Thị Đ với ông Phan Hòa N, bà Huỳnh Thị N.

Án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch, ông Phan Bình T phải chịu 200.000 đồng, được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 5.545.000 đồng theo biên lai số 09104, ngày 28/01/2016 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Phú Tân, tỉnh Cà Mau. Ông Phan Bình T được hoàn trả lại số tiền chênh lệch là 5.345.000 đồng. Ông Phan Hòa N không phải chịu án phí.

Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Phan Bình T và bà Nguyễn Thị Đ mỗi người phải nộp 300.000 đồng. Ngày 01/02/2018, ông T đã dự nộp 300.000 đồng theo biên lai số 0006901, bà Đ đã dự nộp 300.000 đồng theo biên lai số 0006902 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Phú Tân được chuyển thu.

Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:
- Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau;
- Tòa án nhân dân huyện Phú Tân;
- Chi cục THADS huyện Phú Tân;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ;
- Lưu án văn;
- Lưu VT, (TM:TANDTCM).

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Hà Thanh Hùng